



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
Chambre civile, 16 mars 2007, RG numéro 05/01173**

Louis-Frédéric Pignarre

► **To cite this version:**

Louis-Frédéric Pignarre. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, Chambre civile, 16 mars 2007, RG numéro 05/01173. Revue juridique de l'Océan Indien, 2008, 08, pp.202-203. hal-02610850

HAL Id: hal-02610850

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610850>

Submitted on 18 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

1.OBLIGATIONS & CONTRATS SPÉCIAUX

par Louis-Frédéric PIGNARRE, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

1.1.1. Le contrat - Formation du contrat

Formation du contrat - « l'erreur commune » des parties - absence d'accord sur la chose et le prix

Cour d'appel de Saint Denis, chambre civile, arrêt du 16 mars 2007 (Arrêt n° 05/01173)

Quand « l'erreur commune » des parties traduit l'absence d'accord sur la chose et le prix !

Dernier îlot de résistance, le contrat de vente suppose, pour être valable, qu'un prix soit déterminé et naturellement que la chose objet de l'acte soit définie. C'est précisément ce qui faisait défaut dans l'espèce commentée. Un terrain avait fait l'objet d'un compromis de vente. L'acte précisait que ce terrain était composé de deux parcelles d'une surface totale de 17.000 m² et que le prix convenu s'élevait à 274.410 euros (il convient de préciser qu'il ne s'agissait pas d'une vente « à tant la mesure »). Devant le refus des vendeurs de procéder à l'exécution du contrat, l'acquéreur agit en justice afin d'obtenir la réalisation de la vente. Les vendeurs soutiennent que l'acte conclu est nul faute d'objet déterminé. En effet, le terrain est d'une superficie de 9.000 m² et non de 17.000 m² comme l'affirme le compromis. Il en résulte que l'accord de volonté porte sur une chose indéterminée quant à sa quotité. Cette argumentation est accueillie par les juges de la Cour d'appel qui approuvent les magistrats de première instance d'avoir prononcé la nullité de l'acte. Strictement conforme à la lettre du Code civil et par la même imparable juridiquement, la solution commentée n'en reste pas moins troublante. Non seulement le recours à la notion « d'erreur commune » concernant un problème de détermination de l'objet apparaît quelque peu discutable (la décision est rendue sur le fondement de l'article 1582 du Code civil), mais en plus d'un point de vue pratique la solution ne convainc pas. En effet, si les vendeurs étaient prêts à vendre 17.000 m² pour le prix convenu, *a fortiori* on peut penser qu'ils auraient donné leur consentement pour une superficie deux fois moins grande ! Mais telle n'est pas l'interprétation retenue. Sans doute regrettant la vente consentie pour quelques raisons non précisées mais que l'on peut aisément supposer (une offre d'achat plus

intéressante par exemple), les vendeurs instrumentalisent le mécanisme de l'indétermination du prix afin d'obtenir l'anéantissement d'un engagement pris sans réflexion. Ce qui est d'autant plus remarquable dans cette espèce, c'est que l'acheteur, qui supporte la diminution de la superficie, manifeste néanmoins le désir de poursuivre l'exécution du contrat. Ne pourrait-on pas interpréter cette attitude comme une forme de confirmation de l'acte entaché de nullité ? L'existence des conditions de fond et de forme requises pour mettre en œuvre un tel procédé ne suscite guère de doute en l'espèce.

En outre, il est plus que probable que les parties à l'acte, avant de le conclure, se soient rendues sur place. Il semble difficile de concevoir que le compromis ait été signé sans que les intéressés aient visité le bien immobilier. En d'autres termes, il semble plausible de soutenir qu'au delà de la lettre erronée du compromis, les contractants avaient une idée très précise de l'objet de la vente. Dans ces conditions, les juges n'auraient-ils pu user de leur pouvoir d'interprétation afin de sauver l'acte juridique et d'imposer son exécution ? Le raisonnement retenu par la Cour n'emporte pas la conviction. Sans doute a-t-elle voulu permettre à des particuliers d'anéantir un engagement passé avec un professionnel de l'immobilier qui, sans être lésionnaire, était quelque peu déséquilibré eu égard au prix moyen du foncier dans notre département...